

Sitzungsniederschrift

**07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Dienstag, 24.07.2018
- öffentlich -**

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

Klaus Huber	CSU	
Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl	
Heinrich Piott	Wählergruppe Land	
Heinrich Schöllmann	CSU	
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen	

Stellvertreter

Helmut Müller	SPD	Vertretung für Frau Ulrike Fees
---------------	-----	---------------------------------

Abwesend:

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD	
-------------	-----	--

Niederschrift

In der heutigen Sitzung wurde über folgende Tagesordnungspunkte beschlossen und über weitere Tagesordnungspunkte beraten.

Beginnend mit Ortstermin - Treffpunkt am Rot-Kreuz-Haus

Fortführung der Sitzung um ca. 16:00 Uhr im Rathaus, Sitzungssaal

- | | | |
|-----|---|------------|
| 1. | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Dienstleistungsgebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1868 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/078/2018 |
| 2. | Umnutzung eines Ladens in 2 Apartments, Nördlinger Straße 13 | 3/077/2018 |
| 3. | Umbau des Dekanats, Errichtung von Sozialwohnungen, Dr.-Martin-Luther-Str. 4 | 3/073/2018 |
| 4. | Sanierung EG des Längshauses und Umbau zur Erweiterung des Ladengeschäftes Weinmarkt 12 | 3/074/2018 |
| 5. | Dachgeschossausbau Flur-Nr. 750 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/075/2018 |
| 6. | Sanierung Wörnitzstraße 4, Rückbau der traufseitigen Schaufenster | 3/070/2018 |
| 7. | Sanierung des Anwesens Koppengasse 3 mit Dachgeschossausbau | 3/080/2018 |
| 8. | Errichtung einer Lagerhalle mit Wohnungen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1280 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/072/2018 |
| 9. | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Flur-Nr. 2107 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/071/2018 |
| 10. | Neubau Parkplatz Larrieder Straße | 3/056/2018 |

Genehmigung der Niederschrift

Beginnend mit Ortstermin - Treffpunkt am Rot-Kreuz-Haus

Fortführung der Sitzung um ca. 16:00 Uhr im Rathaus, Sitzungssaal

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 24.07.2018
Vorlagennummer: 3/078/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Dienstleistungsgebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1868 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines dreigeschossigen Dienstleistungsgebäudes auf dem o.g. Grundstück. Bisher sicher ist die Ansiedlung einer Zahn- und Kieferorthopädie im 1. OG. Für die beiden übrigen Geschosse sind freiberufliche Nutzungen oder Dienstleister vorgesehen. Das dreigeschossige Gebäude (ähnlich dem kürzlich eröffneten Gebäude an der Ellwanger Straße) mit den Ausmaßen von ca. 26 m x 12 m wird mit einem Flachdach versehen. Die Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Zusätzlich wurde eine Gesamtstellplatz Übersicht ausgearbeitet. Diese Stellplätze könnten im Rahmen der allgemeinen Stellplatzkonzeption von der Stadt errichtet werden. Diese sind jedoch für die geplante Nutzung nicht erforderlich. Die geplante Architektur und die Höhe des Gebäudes orientieren sich an die bereits vorhandenen Gebäude (Wohnzimmer, „Grüne Emma“, Mittelschule). Bauplanungsrechtlich ist der Standort dem Innenbereich zuzuordnen.
Anlagen: Planskizzen, Übersicht, Parkplätze

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der geplanten Bebauung und dem Nutzungskonzept besteht Einverständnis.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20180724/Ö1
Ja 4 Nein 3 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der geplanten Bebauung und dem Nutzungskonzept besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 24.07.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 24.07.2018
Vorlagennummer: 3/077/2018

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Umnutzung eines Ladens in 2 Apartments, Nördlinger
Straße 13

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt den ehemaligen Laden in 2 Apartments umzunutzen. An sich war beabsichtigt den Laden im Rahmen der Sanierung weiter zu betreiben. Nach Auskunft des Antragstellers fand sich hierzu kein Betreiber, so dass er sich nach längerem Leerstand zu diesem Schritt veranlasst sah. Die Fensterstruktur der Schaufenster soll dabei erhalten bleiben. Sie sollen aber eine Teilung erhalten (siehe Foto), die aber im Detail noch ausgearbeitet werden muss. Baurechtlich und denkmalschutzrechtlich ist die Nutzungsänderung nicht zu beanstanden. Der Antragsteller wird seinen Antrag in der Sitzung vorstellen und begründen.
Anlagen: Bestandsplan, neuer Grundriss, Foto

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Nutzungsänderung besteht Einverständnis.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180724/Ö2
Ja 5 Nein 2 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Nutzungsänderung besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 24.07.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 24.07.2018
Vorlagennummer: 3/073/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Umbau des Dekanats, Errichtung von Sozialwohnungen, Dr.-Martin-Luther-Str. 4

Sachverhaltsdarstellung:

Die evang. Kirchengemeinde beabsichtigt das Dekanat umzubauen und im 2. OG und ersten DG je 2 Sozialwohnungen zu schaffen. Um eine Barrierefreiheit zu erreichen ist der Einbau eines Aufzugs vorgesehen. Sichtbar wird dies im Bereich der Spitalgasse (siehe Nordansicht). Das Dekanat ist ein Einzelbaudenkmal. Zwar wurden die Umbaumaßnahmen noch im letzten Jahr besprochen und wohl auch von Seiten des Landesamtes und vom Stadtbaumeister akzeptiert, eine aktuelle Stellungnahme empfiehlt jedoch dringend auf den Eingriff in die Binderebene des Dachwerks, der als schwerwiegend erachtet wird, zu verzichten.

Ohne Einbau des Aufzugs bis zum ersten Dachgeschoss ist die Baumaßnahme nicht umsetzbar. Eine individuelle Beurteilung erfolgt bei einem Ortstermin. Im Falle der Zustimmung sind 4 Stellplätze bei der Stadt abzulösen.

Anlagen: Planzeichnungen

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum **Beschluss:**

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180724/Ö3

Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Beschluss:

Mit der Sanierung und dem Einbau eines Aufzugs besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 24.07.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 24.07.2018
Vorlagennummer: 3/074/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Sanierung EG des Längshauses und Umbau zur Erweiterung des Ladengeschäftes Weinmarkt 12

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragstellerin beabsichtigt das Längshaus dem Laden Weinmarkt 12 als Gewerbefläche zuzuschlagen. Der Anbau wird dementsprechend saniert. Im Rahmen dieser Sanierung sollen die Fenster zum Innenraum, welche ursprünglich in dem Stallgebäude als Rundbogenfenster vorhanden waren, wieder reaktiviert werden (siehe Ansicht). Die Baumaßnahme ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Auch die Bodendenkmalpflege wurde wegen Grabmaßnahmen (siehe Fotos) am Verfahren beteiligt. Eine Ortsbesichtigung ist vorgesehen.
Anlagen: Planzeichnungen, Fotos

Vorschlag zum **Beschluss:**
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20180724/Ö4
Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Beschluss:
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 24.07.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 24.07.2018
Vorlagennummer: 3/075/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Dachgeschossausbau Flur-Nr. 750 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragstellerin beabsichtigt das Dach des denkmalgeschützten 3-geschossigen Wohnhauses auszubauen, um darin eine zusätzliche Wohnung unterzubringen. Zur Belichtung werden 2 Dachgauben auf der Westseite und 2 nicht einsehbare Dachliegefenster an der Ostseite eingebaut. Das Landesamt hat der Maßnahme zugestimmt. Der zusätzliche Stellplatz wird nachgewiesen.

Anlagen: Planzeichnungen, Lageplan

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum **Beschluss:**
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20180724/Ö5
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 24.07.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 24.07.2018
Vorlagennummer: 3/070/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Sanierung Wörnitzstraße 4, Rückbau der traufseitigen
Schaufenster

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen die beiden traufseitigen Schaufenster durch 4-flügelige Dinkelsbühler Fenster zu ersetzen. Dabei ist keine Nutzungsänderung vorgesehen. Zusätzlich soll im rückwärtigen Bereich ein kleiner Heizraum mit Zugang nach außen eingebaut werden.

Anlagen: Planzeichnungen, Lageplan, Fotos

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Sanierung und dem Fensteraustausch besteht Einverständnis.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20180724/Ö6
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Sanierung und dem Fensteraustausch besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 24.07.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 24.07.2018
Vorlagennummer: 3/080/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Sanierung des Anwesens Koppengasse 3 mit Dachgeschossausbau

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Sanierung des dreigeschossigen Altstadthauses entsprechend der beiliegenden Beschreibung. Die Voranfrage beinhaltet auch den Ausbau des Dachgeschosses. Zur Belichtung werden im Westen und Osten je 2 der Satzung entsprechende Dachgauben eingebaut. Nachdem das Landesamt den Einbau einer Garage in die straßenseitige Fassade nicht empfohlen hat, wird stattdessen eine Tür eingebaut, die zum Abstell- bzw. Müllraum führt (siehe Ansicht Koppengasse). Ein Stellplatz ist für die zusätzliche Wohnung abzulösen. Das Landesamt hat den Sanierungsmaßnahmen im Übrigen zugestimmt. Beim Ausbau des Dachgeschosses wird auf die Konstruktion Rücksicht genommen. Mit dem Einbau eines Wintergartens auf der rückwärtigen Seite besteht auch von Seiten des Landesamtes Einverständnis.
Anlagen: Skizzen Ansichten, Lageplan

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Auf Basis dieser Planung können Bauantragsunterlagen eingereicht werden.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses **Beschlusnummer:**
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Dinkelsbühl, den 24.07.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 24.07.2018
Vorlagennummer: 3/072/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Errichtung einer Lagerhalle mit Wohnungen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1280 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit den Ausmaßen von ca. 25 m x ca. 15m (Firsthöhe 14 m). Im EG sollen eine Lagerhalle, in den beiden Obergeschossen insgesamt 8 Wohnungen untergebracht werden. Zwar fügt sich das Gebäude hinsichtlich Art und Maß in die nähere Umgebung ein, bauordnungsrechtlich bestehen jedoch erhebliche Bedenken. So werden die gesetzlichen Abstandsflächen weder zu den im Osten liegenden Stadtwerken, noch zu der im Westen befindlichen Wohnbebauung eingehalten. Eine Abstandsflächenübernahme im Westen ist nur eingeschränkt möglich. Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie eine Feuerwehrezufahrt sind bei der aktuellen Planung nicht oder nur eingeschränkt vorhanden. Die vorgelegte Planung ist nach Auffassung der Verwaltung abzulehnen. Vorstellbar wäre allenfalls eine kleinere Ausführung des Gebäudes, bei welchem die gesetzlichen Abstandsflächen auf eigenem Grund sowie Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind. Anlagen. Ansichten, Schnitt, Lageplan

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der vorgelegten Planung besteht kein Einverständnis. Dem Antragsteller wird empfohlen den Antrag zurückzunehmen.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20180724/Ö8
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der vorgelegten Planung besteht kein Einverständnis. Dem Antragsteller wird empfohlen den Antrag zurückzunehmen.

Dinkelsbühl, den 24.07.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 24.07.2018
Vorlagennummer: 3/071/2018

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Flur-Nr. 2107 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

In der März Sitzung hat der Ausschuss der gleichlautenden Bauvoranfrage grundsätzlich zugestimmt. Geplant war ein Einfamilienwohnhaus mit einer Dachneigung von ca. 30 Grad. Nun wurde eine Planung vorgelegt, die ein zweigeschossiges Gebäude mit einer relativ flachen Dachneigung (20 Grad) vorsieht. Nachdem sich das Grundstück im Außenbereich befindet, hat der Antragsteller keinen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. In der letzten Sitzung wurde vereinbart, dass vor erneuter Entscheidung eine Ortsbesichtigung stattfindet.
Anlagen: Ansichten

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum **Beschluss:**

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180724/Ö9
Ja 4 Nein 3 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der geänderten Dachneigung besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 24.07.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 24.07.2018
Vorlagennummer: 3/056/2018

Berichterstatter: Koller Peter

Betreff: Neubau Parkplatz Larrieder Straße

Sachverhaltsdarstellung:

Der zur Landesgartenschau 1988 provisorisch errichtete Parkplatz an der Larrieder Straße soll nunmehr als dauerhaft genutzter Parkplatz vor der Dinkelsbühler Altstadt ausgebaut werden. Auf der Fläche können ca. 185 PKW-Stellplätze realisiert werden.

Das Planungskonzept sieht einen sog. „grünen“ Parkplatz vor; das Erscheinungsbild des Parkplatzes wird bestimmt von einem Baumdach aus Robinien, das in einem engen Raster gepflanzt wird.

Die Parkfunktion soll mit so wenig wie nötig technischem Aufwand in eine hainartige Bepflanzung integriert werden, wodurch die räumliche Qualität des Platzes gesteigert wird.

Die Planung erhält folgende Planelemente:

- Gemeinsame Ein- und Ausfahrt „Larrieder Straße“
- Ringstraße für die Leichtigkeit des Parkverkehrs
- Fahrspuren in Asphaltbauweise in einer Breite von 5,00 bis 6,00 m
- Stellplätze in Pflasterbauweise mit Rasengitterplatten im Bereich BA I
- Stellplätze in Rasenschotterbauweise im Bereich BA II
- Gezielte Versickerung des Oberflächenwassers durch die Rasenfugen/Schotterrasenflächen der Stellplätze sowie über die ca. 3,00 m breiten Grünstreifen zwischen den Parkspangen
- Bepflanzung der Grünstreifen mit Robinien im Raster von ca. 8,00 m
- Beschattung der Stellplätze, dadurch Verringerung der Aufheizung der befestigten Flächen

Die Baumaßnahme soll in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 450.000,00 € bis 500.000,00 €, wovon auf den BA I ca. 220.000,00 € entfallen.

Im Haushalt 2018 sind Mittel in Höhe von 150.000,00 € eingestellt.

Für die Baumaßnahme wird eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt.

Ausführungszeit für den Bauabschnitt I mit ca. 60 Stellplätzen wäre Herbst 2018.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen ca. 450.000 – 500.000 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: **ja** 150.000 € bei HSt 1.6816.9500
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

Die Planung und Durchführung werden befürwortet. Die Vergabe der Bauleistungen ist dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180724/Ö10
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die Planung und Durchführung wird grundsätzlich befürwortet. Optimierungen werden in Alternativen erarbeitet. Die Ergebnisse werden zusammen mit der Vergabe der Bauleistungen im Stadtrat behandelt.

Dinkelsbühl, den 24.07.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Genehmigung der Niederschrift

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner
Schriftführer/in